
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGÓN
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso de apelación nº 227/2008. Sentencia de 09/06/2010

TEMA: INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

LICENCIA URBANÍSTICA Y DE APERTURA. DENEGACIÓN. LOCAL.

Calificación del local como semisótano y no como planta baja a efectos del PGOU.

Uso no permitido.

Ilmos. Sres.

PRESIDENTE

D. Ricardo Cubero Romeo

MAGISTRADOS

D. Jesús-María Arias Juana

D^a Isabel Zarzuela Ballester

D^a Nerea Juste Diez de Pinos (*ponente*)

En Zaragoza, a nueve de junio de dos mil diez.

En nombre de S. M el Rey.

Visto, por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, integrada por los Magistrados que al margen se relacionan, el recurso de apelación nº 227/08, interpuesto por el apelante A.W.,S.L. representado por el Procurador D. J.C.J.G. y defendido por el Letrado D. J.P.E., y como parte apelada EL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por el Procurador D^a N.C.A. y defendida por el Letrado D. F.R.T.

Es objeto de apelación la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número Tres de Zaragoza dictada en fecha 31/3/2008 en el Procedimiento Ordinario nº 63/2007, por la que se desestima el recurso contencioso administrativo, interpuesto por la actora contra la resolución del Vicepresidente del de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de 16/11/2006 por la que se denegaba a la entidad demandante la solicitud de la licencia de obras y acondicionamiento y apertura para el local sito en la calle Fray Luis Amigo nº... planta baja local... destinado a uso no lucrativo sin efectuar expresa imposición de costas.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El citado Juzgado de lo Contencioso-Administrativo dictó la mencionada Sentencia, que notificada a las partes fue recurrida por la parte actora que suplicó se dicte Sentencia estimatoria de la aplicación que revoque la recurrida y estime en su totalidad el suplico de la demanda interpuesto contra resolución del Vicepresidente del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de 16/11/2007 por la que se denegaba a la entidad recurrente la solicitud de licencia de obras y acondicionamiento y apertura local sito en la C/ Fray Luis Amigo planta baja destinado a uso no lucrativo que deberá ser anulada con condena en costas en primera instancia a la Administración demandada.

SEGUNDO.- Admitido a trámite el recurso, se dio traslado del mismo al apelado que se opuso al recurso de apelación solicitando se dicte Sentencia desestimatoria del mismo.

TERCERO.- Remitidas las actuaciones con emplazamiento de las partes, fue señalado para votación y fallo del recurso el día 3 de junio de 2010.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los motivos que arguye la parte apelante para que con revocación de la Sentencia dictada en la instancia, se estimen sus pretensiones consisten en considerar que: a) Existe error en la calificación del local referenciado como sótano, pues, estima que reúne las condiciones de planta baja real o de hecho al estar situado en planta calle o semisótano con acceso común a viviendas. Lo expuesto lo sustenta en el informe sobre las características resumidas del proyecto "Adecuación del local de reuniones de tipo asociativo" elaborado por el arquitecto D^a

C.F.G. en agosto del año 2003 que lo califica semisótano, la memoria del proyecto original del edificio en el que se encuentra el local el 12/6/1979 visado por el Colegio de Arquitectos de Aragón y Rioja en el que se califica como planta superior; la escritura de compraventa del local de 12/2/2002 otorgada con el nº 260 del Notario de Zaragoza D. A.A.G.B. lo describe como: “Urbana número ..., Local... en la planta baja...”

El informe pericial sobre estado y usos permitidos del local calle Fray Luís Amigo, elaborado por el Arquitecto D. F.U.B. dice: “el local objeto de la petición de licencia de acondicionamiento es un local de hecho de planta baja el tener la planta al mismo nivel del pavimento del patio o espacio interior por el que se ventila”; En la propia resolución dictada por el Ayuntamiento el 21/10/2005 se hace constar que el local está situado en planta semisótano. b) El uso solicitado es el asociativo, no el recreativo como consta en la solicitud de licencia y los informes técnicos que la acompañaron y en las resoluciones del Ayuntamiento de Zaragoza. Por tanto al ser su superficie de 98 m², es decir, inferior a 200 m², tiene la condición real de planta calle y se accede al mismo a través del portal de viviendas. De ello infiere que reúne las condiciones para la obtención de las licencias solicitadas. c) Concluye que al solicitar la actora con fecha 12/9/2003 las licencias precisas para ejercer la actividad de reuniones de tipo asociativo en el local referenciado y pasado el plazo de cuatro meses para resolver, estima que se entienden concedidas por silencio positivo. A las pretensiones de la parte apelante se opone la parte apelada.

Sentado lo anterior se ratifican en esta instancia los acertados razonamientos que se contienen en la Sentencia recurrida, dado que la parte actora con los argumentos que expone no rebate que las características de la vivienda y locales que conforman el edificio sito en la C/ Fray Luís Amigo de Zaragoza, que cuentan con dos plantas alzadas además de los locales, entendiéndose como planta baja según se prevé en la Norma Urbanística 2.2.25 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza “la considerada como primera a efectos de medición de altura” aún cuando el nivel superior de la cara inferior del forjado de la planta baja se eleva 0,90 metros o más con respecto a la rasante final del terreno, lo que conforme a lo previsto en la norma 2.2.28 no establecería impedimento alguno para que el local objeto de las actuaciones se calificara como "semisótano", sin embargo la norma anterior debe ser puesta en relación directa con la específica de la zona c) grado 2) que en su apartado 4.3.22.c) dice: “la edificación situada, por debajo de dicha cota tendrá el carácter de sótano a efectos de condiciones de uso”. Pero es que además cuando el uso pretendido, coexiste, como en el caso de autos con el de vivienda familiar o colectiva, las condiciones de uso serán las que regula la norma 4.2.9.E) sin que en dicha zona se permita el uso solicitado en situación a), con acceso común a las viviendas, dada la consideración de sótano del local.

Lo anteriormente expuesto impide que las licencias solicitadas por la parte recurrente se hayan podido obtener por silencio positivo, pues, con independencia del plazo transcurrido desde que se formuló la solicitud a cuando se dictó la resolución recurrida excediera del previsto para resolver, el artículo 176 de la Ley Urbanística de Aragón 5/1999 de 25 de marzo dispone: “En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico” y puesto que caso de dar lugar a las pretensiones del recurrente, según lo razonado anteriormente, se incumpliría lo establecido en el Plan, es claro que no pudieron obtenerse por silencio positivo las licencias solicitadas por el actor. En consecuencia procede la desestimación del anterior recurso.

SEGUNDO.- A tenor de lo dispuesto en el artículo 139.2 de la Ley Jurisdiccional procede imponer las costas del recurso de apelación a la parte apelante al serle desestimadas todas sus pretensiones y no concurrir circunstancias excepcionales que justifiquen su no imposición.

En atención a lo expuesto, este Tribunal ha resuelto pronunciar el siguiente

FALLO

PRIMERO.- Desestimar el recurso de apelación número 227/08 interpuesto

por A.W., S.L. contra la Sentencia obrante en el encabezamiento de esta resolución.

SEGUNDO.- Se imponen las costas del recurso de apelación a la parte apelante.

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.